

Порядок действий собственников для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта) **должно быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).**

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам необходимо выполнить следующие шаги:

Шаг 1. Инициировать собрание.

Инициатором собрания может выступать:

- председатель и (или) совет МКД,
- председатель и (или) правление ТСЖ и ЖСК,
- инициативная группа, созданная из числа собственников,
- любой собственник МКД, орган местного самоуправления.

Шаг 2. Сформировать повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД.

В соответствии с требованием ч.1.1 ст. 44, ч.4 ст.170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) рекомендуется следующая повестка дня общего собрания:

1) О выборе способа формирования фонда капитального ремонта в МКД:

- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

2) О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

3) Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

4) О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

5) О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

6) О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

7) О направлении доходов от использования общего имущества в МКД на формирование фонда капитального ремонта (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не является обязательным*).

Шаг 3. Направить сообщения собственникам помещений в МКД о проведении собрания.

Сообщение о проведении внеочередного общего собрания направляется всем собственникам жилых и нежилых помещений в МКД не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Примерная форма сообщения прилагается (приложение 1).

Шаг 4. Провести собрание.

4.1. Проведение собрания в очной форме.

1) Общее собрание должно созываться и проводиться только в очной форме, т.е. путем совместного присутствия собственников помещений, в совокупности обладающих необходимым для принятия решений количеством голосов (ст. 45 ЖК РФ).

2) **Кворум.**

В силу ч.1 ст.46 ЖК РФ решения общего собрания по вышеуказанным вопросам принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на общем собрании, определяется пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч.3 ст.48 ЖК РФ), которая, в свою очередь, пропорциональна (равна) размеру общей площади указанного помещения (ч.1 ст.37 ЖК РФ).

Таким образом, количество голосов, принадлежащих каждому собственнику, равно количеству квадратных метров всей площади, принадлежащей данному собственнику помещения, а общее количество всех голосов всех собственников равно общему количеству квадратных метров общей площади всех (жилых и нежилых) помещений в МКД, принадлежащих собственникам.

Пример:

- общая площадь всех помещений в МКД – 2 500,0 кв.м.
- доля собственника Иванова А.А. в праве общей собственности на помещение = $\frac{1}{2}$ (т.е. помещение принадлежит двум собственникам в равных долях);
- общая площадь помещения (квартиры) – 54 кв.м.

- количество голосов Иванова А.А. на общем собрании = $54 \times \frac{1}{2} = 27$ гол.
- доля собственника Иванова А.А. в праве общей собственности на общее имущество в МКД = $27 / 2500 \times 100 = 1,08\%$.

3) Собственник помещения в МКД может уполномочить другое лицо участвовать от его имени в общем собрании, обсуждать вопросы повестки дня и принимать решения по вопросам, поставленным на голосование. В этом случае собственник обязан выдать уполномоченному лицу доверенность. Примерная форма доверенности собственника прилагается (приложение 2).

4) Регистрация участников собрания проводится путем заполнения реестра регистрации собственников помещений в МКД (Приложение №1 к протоколу общего собрания (Приложение 3)).

5) Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

4.2. Проведение собрания в заочной форме.

1) В случае, если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

2) Заочное голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, иницилирующим собрание.

Шаг 5. Оформить решение собственников помещений в МКД путем составления протокола общего собрания. Примерная форма протокола общего собрания прилагается (Приложение 4).

Шаг 6. Довести до собственников помещений в МКД решения, принятые на общем собрании – не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения.

Примерная форма уведомления по итогам проведенного внеочередного общего собрания собственников помещений прилагается (Приложение 5).

Шаг 7. Исполнить решения общего собрания, т.е. реализовать способ формирования фонда капитального ремонта.

1) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – собственники помещений в МКД должны в течение 5 (пяти) рабочих дней направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение.

Согласно ч.1 ст. 181 ЖК РФ в данном случае собственники обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Проект договора направляется в адрес собственников помещений региональным оператором.

2) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- если принято решение об открытии специального счета, владельцем которого определен региональный оператор, - собственники помещений в МКД должны направить в течение 5 (пяти) рабочих дней в адрес регионального

оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение (ч.5 ст.170 Жилищного кодекса РФ);

- если владельцем специального счета определено ТСЖ, ЖСК, иной специализированный кооператив, данный владелец специального счета в течение 5 (пяти) рабочих дней должен открыть специальный счет на свое имя в выбранном собственниками помещений в МКД банке при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом общего собрания решения (ч.1 ст. 176 ЖК РФ), а также направить в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомление об открытии специального счета и копию решения общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в орган государственного жилищного надзора.

Требования к кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет

Собственники помещений в многоквартирном доме могут открыть в банке Специальный счет, на котором будут накапливаться взносы на капитальный ремонт, исключительно собственников того дома, жители которого приняли на Общем собрании такое решение.

РНКБ Банк (ПАО) входит в перечень банков, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд. рублей (что соответствует требованиям ч.2 ст. 176 ЖК РФ).

Открытие Специального счета осуществляется Банком бесплатно.

В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали кредитную организацию или эта кредитная организация не соответствует требованиям ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора (ст.170 ЖК РФ).

**Примерное
СООБЩЕНИЕ**

о проведении внеочередного общего собрания в очной форме собственников помещений многоквартирного дома № _____ по улице _____, г. _____

Уважаемые собственники!

« _____ » _____ 2016 г. в _____ ч 00 мин в помещении, расположенном по адресу: г. _____, ул. _____, д. № _____ в соответствии со статьей 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации будет проведено общее собрание собственников помещений дома № _____ по улице _____ со следующей повесткой дня:

1. Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____.
2. Об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все указанные вопросы.
3. Об определении порядка подписания протокола общего собрания.
4. Об определении места хранения протокола общего собрания.
5. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме:
 - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
 - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.
6. О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
8. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
9. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
10. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
11. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не является обязательным*).

Ознакомиться с пакетом документов, представленных на рассмотрение общего собрания, вы можете у организаторов собрания по адресу: г. _____, ул. _____, д. №_____, кв. №_____.

С уважением, организаторы собрания: Правление ТСЖ/ЖСК «_____»
(Совет многоквартирного дома д. №____ ул. _____)
«___» _____ 2014 г.

**Примерная
ДОВЕРЕННОСТЬ**

г. _____ " ____ " _____ 201__ года

(Фамилия, имя и отчество Доверителя)

« ____ » _____ 19__ г. рождения.

Паспорт: серия _____ № _____ выдан " ____ " _____ 20__ года

Выдан « ____ » _____ 20__ г., _____

(кем выдан) города _____, проживающий (ая) по адресу: г. _____, ул. _____

_____, (адрес места регистрации Доверителя) являющийся собственником

жилого/нежилого помещения (свидетельство на право собственности

№ _____ от « ____ » _____ г. выдано

_____),

расположенного по адресу: г. _____, ул. _____, д. № _____, кв. № _____ и

общей площадью _____ кв.м, настоящей доверенностью уполномочиваю гр.

_____, (фамилия, имя, отчество)

« ____ » _____ 19__ года рождения,

Паспорт: серия _____ № _____ выдан " ____ " _____

20__ года _____ города _____,

(кем выдан) проживающему по адресу: г. _____, ул. _____,

д. № _____, кв. № _____,

быть моим представителем на Общих собраниях собственников многоквартирного дома (очередных и внеочередных), расположенного по адресу: г. _____ ул. _____, д. № _____, кв. № _____ принимать решения и голосовать (в т.ч. в заочной форме)

по вопросам, указанным в повестке дня, согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия, сроком на _____ года.

(собственноручная подпись и полная расшифровка подписи Доверенного)

Настоящая подпись _____

(Фамилия, имя и отчество Доверителя)

удостоверяется в соответствии с п.4,5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации:

(должность руководителя организации) (подпись) (расшифровка подписи)

м.п.

Комментарии к доверенности:

Доверенность на право представления интересов, кроме нотариуса, может быть удостоверена по месту работы, учёбы, месту жительства (ЖЭУ, ТСЖ, ЖСК, Управляющей компании), месту стационарного лечения доверителя.

Данная доверенность приравнивается к нотариально удостоверенной доверенности.

В случае, если в течение срока действия доверенности доверитель меняет место работы или место жительства, прекращает учёбу или выписывается из стационарного лечебного учреждения, то доверенность не прекращает своего действия до окончания срока, указанного в самом тексте доверенности. Срок действия доверенности может составлять до 3-х лет, если срок действия в доверенности не указан, то она действительна в течение 1-го года.

Доверенность может быть с правом передоверия или без права передоверия, но в доверенности должен быть указан только приемлемый вариант для Вашего случая.

Предложенный образец документа и комментарии являются примерными и не носят официального характера.

Приложение
к протоколу общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме от _____ № __

**Примерный
РЕЕСТР**

регистрации собственников помещений многоквартирного дома №__ по
ул. _____, участвующих в общем собрании собственников
помещений дома в форме очного голосования

NN п/п	Ф.И.О. (наименование собственника помещения)	№ помещения	площадь по документу о праве собственности	Представитель собственника (если имеется) и реквизиты документа, удостоверяющего его полномочия	Подпись
1					
2					
3					
4					
ИТОГО:					

**Перечень услуг и (или) работ по
капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____
по ул. _____**

№№	Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	Сроки выполнения работ
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления	
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	
3	Ремонт крыши, устройство выходов на кровлю, ремонт или замена надкровельных элементов, ремонт или замена системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий	
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе ремонт отмостки	
5	Утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт балконов, утепление, ремонт или замена окон в составе общего имущества, входных наружных дверей, ремонт и утепление цоколя	
6	Ремонт или замена мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления, установка промывочных устройств для мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств – для домов с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 метров и выше	
7	ремонт фундамента многоквартирного дома	
8	Работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если границы и размер земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности	
9	Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
10	Оказание услуг по проведению строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	

**Примерное
УВЕДОМЛЕНИЕ**

по итогам проведенного внеочередного общего собрания собственников
от « ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ года проводилось внеочередное общее собрание собственников помещений дома № ____ по ул. _____. В форме очного (заочного) голосования были приняты следующие решения.

1. Председателем собрания собственников помещений многоквартирного дома избран _____ (Ф.И.О)

Секретарем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: избран _____ (Ф.И.О)

2. Принято решение об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все вопросы.

3. Принято решение об определении порядка подписания протокола общего собрания - _____ (кратко).

4. Принято решение об определении места хранения протокола общего собрания - _____ (кратко).

5. Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме - _____.

6. Принято решение о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете - _____.

7. Определена кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, - _____.

8. Принято решение о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт - _____.

9. Принято решение о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме - _____.

10. Принято решение о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме - _____.

11. Принято решение о направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта.

Председатель собрания: _____ (Ф.И.О)

Секретарь собрания: _____ (Ф.И.О)